

## COMUNE DI MASSA

Repertorio n. \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_

### **SCHEMA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 55 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'ATTUAZIONE DEL SCHEMA DI CONVENZIONE DEL PIANO DI RECUPERO RIGUARDANTE LA RIGENERAZIONE DEL COMPARTO INDUSTRIALE EX UNIMIN – CALACATTA RECYCLE**

#### **-----REPUBBLICA ITALIANA-----**

L'anno DUEMILAVENTICINQUE, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Massa, in via Porta Fabbrica n. 1, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_ Segretario Generale del Comune di Massa, competente ai sensi dell'art. 97 comma 4 del D.Lgs. 267/2000 si sono costituiti:

- 1) il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, non in proprio, ma in qualità di Dirigente del Settore \_\_\_\_\_ del Comune di Massa e come tale legale rappresentante del "COMUNE DI MASSA" con sede in via Porta Fabbrica n. 1, codice fiscale e partita IVA 00181760455, ivi domiciliato per la carica, tale nominato dal Sindaco del Comune di Massa con Decreto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 2) il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_, non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della società \_\_\_\_\_, con sede in Massa (MS), \_\_\_\_\_, P. I.V.A. \_\_\_\_\_, che nel seguito del presente atto sarà semplicemente denominato "Soggetto Attuatore" ed in qualità di proprietario pieno ed esclusivo di un immobile situato nel Comune censuario ed amministrativo di Massa, più avanti individuato.

Dell'identità e della piena capacità delle parti sopra costituite io ufficiale rogante sono personalmente certo. Le parti, espressamente e spontaneamente, avendo i requisiti di legge, previo il mio consenso, dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni.

#### **PREMESSO**

A) che la società Calacata Recycle srl è piena ed esclusiva proprietaria dell'area ubicata nel Comune censuario e amministrativo di Massa, censita in catasto comunale di Massa al foglio 110, particelle 181, 182, 189 e 191;

B) che il sig. \_\_\_\_\_ nella sua qualità di legale rappresentante della società Calacata Recycle srl quale intervenuto proprietario, come sopra rappresentato, dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili sopra indicati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione essendo i suddetti immobili pervenutigli per atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Cattaneo di Massa (MS), in data 13/04/2023 repertorio

32680 raccolta 18093 serie 1T registrato a Massa in data 18/04/2023, superficie catastalmente identificata presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara al Catasto Terreni del Comune di Massa pari a 54.250,00 mq;

C) che le particelle sopra indicate fanno parte di un'area a destinazione produttiva industriale/artigianale avente una superficie coperta (SC) pari a 9.429,85 mq per un volume totale complessivo pari a 33.004,47 mc (volume virtuale);

D) che il sopra indicato sig. \_\_\_\_\_ ha presentato un Piano di Recupero (PdR), volto all'ampliamento della struttura produttiva esistente, in quanto il recupero del compendio immobiliare è già ammesso dalle vigenti norme tecniche del regolamento urbanistico (NTA), mentre si rende necessaria la presentazione di PdR per le opere da eseguirsi sui fabbricati di significativo valore, ai sensi dell'art. 55 comma 6 delle stesse NTA, avente funzioni ad uso ufficio;

E) che l'art. 50, comma 3, delle NTA, prevede, per gli interventi che comportano incremento di SC, l'obbligo del reperimento degli standard previsti dall'Art. 124 delle NTA, da realizzarsi con le modalità di cui all'Art. 49, comma 3.

F) che il comma 3 dell'art. 49 *“Prescrizioni per l'ammissibilità degli interventi di nuova edificazione”* delle NTA, esplicita quanto segue: *“Aree a standard. Nella ZIA gli standard per il verde pubblico ed il verde pubblico attrezzato, per attività collettive e parcheggi pubblici sono organizzati in modo da configurare un assetto unitario lungo via Dorsale, come rappresentato sulle tavole progettuali del RU scala 1.5000 e scala 1:2000. Nei nuovi insediamenti la superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici (escluse le sedi viarie) non può avere un valore inferiore al 20% dell'intera superficie destinata al nuovo insediamento. Gli interventi di nuova costruzione concorrono, per la quota loro imputabile, alla realizzazione delle aree pubbliche mediante cessione di aree e/o corresponsione al Comune di una somma equivalente al costo medio di realizzazione del verde e parcheggio pubblico, comprensivo delle superfici da acquisire, predeterminato dal Comune per ogni zona del territorio comunale.”*

G) che il rilascio del permesso a costruire prevede la corresponsione del contributo per la città pubblica in applicazione dei principi perequativi del Piano strutturale (PS) e del Regolamento urbanistico (RU);

H) che occorre quindi disciplinare la tempistica e le modalità per il versamento del contributo per la città pubblica;

I) che sull'area oggetto dell'intervento gravano vincoli relativi alla fascia di rispetto dei viali di valore paesaggistico e pericolosità idraulica;

tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti, come sopra rappresentati,

## VISTI

- la domanda di permesso di costruire/SCIA condizionata, alternativa al permesso di costruire, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, i cui lavori potranno essere iniziati decorsi trenta giorni dalla firma della presente convenzione;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 142 del 30/07/2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvato il RU;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale è stato approvato il Piano di recupero riguardante la rigenerazione del comparto industriale ex Unimin – Calacatta Recycle ed il relativo schema di convenzione;

## CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il soggetto attuatore, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

### ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse e gli allegati del presente atto ne formano parte integrante, sostanziale ed inscindibile, sia ai fini interpretativi che ai fini dispositivi, ed hanno determinato il consenso delle parti.
2. Il Soggetto Attuatore è obbligato, per quanto attiene al proprio intervento disciplinato dalla presente convenzione, in solido, per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, affitto, comodato e/o cessione a qualsiasi titolo parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti ed agli aventi causa a qualsiasi titolo, ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole che, pertanto, non avranno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore, non vengono meno e non possono essere estinte e/o ridotte se non dopo che il successivo avente causa, a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### Art. 3 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione è relativa al Piano di recupero riguardante la rigenerazione del comparto industriale ex Unimin – Calacatta Recycle (d'ora in poi PdR). L'area soggetta a PdR viene individuata dalle particelle catastali numero 181, 182, 189 e 191 del foglio 110, ubicate in via Dorsale n° 16, nell'area denominata "CALACATA RECYCLE".

2. Il Soggetto Attuatore s'impegna, nei termini e contenuti di cui all'istanza del rilascio di permesso di costruire (o di SCIA in alternativa a permesso di costruire) per la sostituzione edilizia degli immobili ad uso produttivo industriale/artigianale, ad assumere, a far corso dalla data del ritiro del titolo edilizio, gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé e per i propri aventi causa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

3. In applicazione dei principi perequativi del PS e del RU si prevede l'assolvimento di un contributo per la città pubblica secondo quanto stabilito all'art. 4 della presente convenzione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni urbanistico edilizie della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

#### ART. 4 – PEREQUAZIONE COMPENSATIVA

1. In applicazione dei principi perequativi, relativi ad un intervento di sostituzione edilizia, in applicazione dell'art. 49 delle NTA, il Soggetto Attuatore s'impegna a corrispondere al Comune la somma di € \_\_\_\_\_ (Euro/ \_\_\_\_\_/00), equivalente al costo medio di realizzazione di \_\_\_\_\_ mq di area per standard urbanistici, comprensivo delle superfici da acquisire, secondo quanto predeterminato con atto della Giunta comunale n. 52 del 9/3/2017 - Monetizzazione delle dotazioni di parcheggio e delle aree verdi come previste nel regolamento urbanistico.

2. Il contributo per la città pubblica è calcolato in riferimento al 20% dell'area necessaria a sostenere l'incremento della SC, che corrisponde, per un indice di fabbricabilità del 50%, al doppio del valore di detto incremento, moltiplicato per l'importo stabilito con atto della Giunta comunale n. 52 del 9/3/2017. In formula:  $Ccp = i \cdot 0,2 \cdot 2 (SCp - SCe)$ , dove:

-  $i$  = l'importo stabilito con atto della Giunta comunale n. 52 del 9/3/2017;

-  $SCp$  = superficie coperta di progetto

-  $SCe$  = superficie coperta esistente

3. Costituisce condizione per il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia la presentazione di una polizza fideiussoria dell'importo pari ad € \_\_\_\_\_ a garanzia di quanto previsto al comma 1.

4. Le tempistiche per il contributo per la città pubblica (monetizzazione) non potranno essere soggetti a modifiche o variazioni, se non con assenso del Soggetto Attuatore e del Comune di Massa.

#### ART. 5 - TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

1. A seguito della comunicazione di disponibilità al rilascio del permesso di costruire (o della SCIA in alternativa a permesso di costruire) e il rilascio dell'autorizzazione all'attività produttiva, da parte del Comune di Massa, avverrà la sottoscrizione del presente atto, previo deposito della polizza fideiussoria di cui all'art. 4, comma 3. Dopo di che il Soggetto Attuatore potrà ottenere il ritiro del permesso di costruire/autorizzazione unica SUAP per l'intervento di edificazione della struttura a destinazione produttiva industriale/artigianale in conformità con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
2. L'attuazione del PdR potrà avvenire per lotti funzionali come individuati nella Tav\_2b, fermo restando il pagamento del contributo per la città pubblica che dovrà avvenire al ritiro del primo permesso di costruire (o della SCIA in alternativa a permesso di costruire).
3. L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata al pagamento del contributo perequativo di cui all'art. 4, comma 3, che comprende gli oneri di cui all'articolo 183 della LR n. 65/2014, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso. Ad ogni modo qualora l'ammontare complessivo degli oneri sia maggiore del contributo perequativo questi vanno comunque pagati integralmente.
4. Nel caso di trasferimento del permesso di costruire (o della SCIA in alternativa a permesso di costruire) a successori od aventi causa del Soggetto Attuatore prima della ultimazione dei lavori, il nuovo Soggetto Attuatore subentra nella posizione giuridica del precedente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. Il titolo che consente il trasferimento del permesso di Costruire (o della SCIA in alternativa a permesso di costruire) deve essere presentato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, con la quale il subentrante nel permesso di costruire (o della SCIA in alternativa a permesso di costruire) si impegna al rispetto integrale di tutte le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione.

#### ART. 6 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. L'importo del contributo per la città pubblica pari a € \_\_\_\_\_, dovrà essere erogato al Comune di Massa, in una rata unica/o rateizzo, al ritiro del permesso di costruire convenzionato relativo alla realizzazione delle opere di costruzione.
2. La corresponsione al Comune della somma di cui al comma 1 dovrà avvenire nei modi e nei termini previsti per il versamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 183 della LR n. 65/2014.
3. Il contributo è vincolato ad uno specifico capitolo di spesa per la realizzazione delle aree di standard di cui all'art. 49, comma 3, delle NTA del RU.

4. Il Comune di Massa potrà disporre dell'importo per le finalità sopra indicate senza dover avere nessun tipo di assenso o parere da parte del Soggetto Attuatore.

#### ART. 7 GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti per le opere inerenti il permesso di costruire (o della SCIA in alternativa a permesso di costruire) riguardante la corresponsione del contributo perequativo, il Soggetto Attuatore ha costituito a favore del Comune di Massa una cauzione tramite polizza fideiussoria con scadenza incondizionata, emessa da primaria compagnia di assicurazione, da accettarsi da parte del Comune, per l'importo di \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00) pari al 100% del costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Le garanzie non possono essere estinte se non previo assolvimento del contributo per la città pubblica.

3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore sottoscrittore della presente convenzione è obbligato in solido con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con la sola significazione dell'inadempimento.

4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

5. In caso di cessione degli immobili di cui al piano di recupero, il Soggetto Attuatore sarà esonerato da ogni obbligo della presente convenzione e sarà restituito l'originale della fideiussione contestualmente alla consegna di nuova garanzia a nome dell'acquirente del bene che si assumerà tutti gli oneri indicati nella convenzione stessa.

#### ART. 8 - VARIANTI ESSENZIALI

1. La disciplina delle varianti è disciplinata dall'art. 112 della LRT 65/14.

2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente, né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### ART. 9 – SPESE

1. Tutte le spese, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, comprese le imposte e tasse, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento ove richiesti ed ogni altro onere, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

#### Art. 10 - TUTELA DELLA RISERVATEZZA

1. Il Comune di Massa rende noto al Soggetto Attuatore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e, comunque, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti.

#### Art. 11 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

1. Il Soggetto Attuatore, per quanto concerne l'edificazione del lotto prevista dalla presente convenzione, è soggetto all'obbligo di attenersi strettamente alle leggi e ai regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi.
2. Il Comune di Massa declina ogni responsabilità per danni, lesioni di diritti o interessi che dovessero derivare a terze persone dalla presente convenzione.
3. Gli obblighi derivanti al Soggetto Attuatore per effetto della presente convenzione, si intendono assunti dagli stessi per sé, successori ed aventi causa.

#### ART. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto è composto da \_\_\_\_\_ allegati al parere di conformità urbanistica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. Detti elaborati sono depositati negli originali del Comune ed individuabili univocamente e inequivocabilmente e non vengono pertanto allegati materialmente alla convenzione.
2. Le norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico ed il PdR richiamati nella presente convenzione, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione, sono depositati negli originali del Comune individuabili univocamente e inequivocabilmente e non vengono, pertanto, allegati materialmente alla convenzione.

#### ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere le agevolazioni fiscali vigenti in materia, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli, se ammessi.

I comparenti, come sopra rappresentati, mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto, io ufficiale rogante ho redatto il presente atto, scritto con strumenti informatici da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione, e pubblicato mediante lettura fattane alle parti le quali lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono su ogni foglio e sugli allegati. La presente convenzione si compone di numero \_\_\_\_\_ fogli di carta debitamente legalizzata, dei quali si sono occupate pagine intere in numero di \_\_\_\_ e righe in numero di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ pagina escluse le firme.

PER IL COMUNE DI MASSA

\_\_\_\_\_  
IL SOGGETTO ATTUATORE

\_\_\_\_\_  
L'UFFICIALE ROGANTE